

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-80-38>

УДК 332.8(477):355.48

ЖИТЛОВИЙ ФОНД УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ: АНАЛІЗ СТАНУ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВІДНОВЛЕННЯ

THE HOUSING STOCK OF UKRAINE IN TIMES OF WAR: ANALYSIS OF THE STATE AND PROSPECTS FOR RECOVERY

Пилкін Микита Дмитрович

аспірант,

Київський столичний університет імені Бориса Грінченка

ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-7216-4300>**Pylkin Mykyta**

Borys Grinchenko Kyiv Metropolitan University

У статті проведено всебічний аналіз поточного стану житлового фонду України в умовах масштабної війни. Розглянуто масштаби руйнувань житлового сектору, виявлено основні регіональні особливості та тенденції розвитку житлової інфраструктури. Підкреслено необхідність залучення інвестицій для відновлення пошкоджених об'єктів і стабільного функціонування житлово-комунальної галузі. Представлено ключові статистичні дані, що характеризують стан житлового фонду, та оцінено обсяги прямих збитків, спричинених війною. Особлива увага приділена ролі державної політики у сфері управління житловим фондом, важливості розвитку державно-приватного партнерства, а також ефективній координації процесів відновлення на інституційному рівні. Викладено пріоритетні напрямки підвищення ефективності використання інвестицій для реконструкції житла в післявоєнний період.

Ключові слова: житловий фонд, відбудова, війна, інвестиції, регіональні диспропорції, руйнування.

The article provides a comprehensive assessment of the housing stock of Ukraine under the conditions of full-scale war, which has caused extensive destruction of residential infrastructure and significant social and economic consequences. The study focuses on evaluating the scale of housing losses, identifying regional disparities, and revealing key structural changes in the housing sector. The purpose of the article is to analyze the current condition of the housing stock, determine the spatial distribution of damage, and outline conceptual foundations for defining effective investment priorities in the process of reconstruction. The methodological basis includes statistical, analytical, comparative, and structural approaches, which allow for the systematization of quantitative indicators, the identification of long-term trends, and the assessment of factors influencing regional differences in housing development and damage intensity. The results demonstrate substantial destruction of both individual and multi-apartment buildings, with marked regional variation and increasing pressure on housing systems in relatively safer regions receiving internally displaced populations. The analysis emphasizes the need to strengthen institutional coordination, improve the efficiency of resource allocation, and introduce transparent mechanisms for monitoring reconstruction. The study highlights the importance of combining state regulation with private sector participation and expanding access to international financial support to ensure timely and economically justified restoration of residential infrastructure. The practical significance of the article lies in the formulation of recommendations aimed at improving investment planning, enhancing the resilience of housing systems, and supporting long-term strategies for the recovery of war-affected territories. The findings can serve as a scientific basis for developing policies that ensure sustainable reconstruction, balanced regional development, and improved living conditions for the population.

Keywords: housing stock, reconstruction, war, investments, regional disparities, destruction.

Постановка проблеми. Проблема відновлення житлового фонду України стала критично важливою через масштабні руйнування, спричинені воєнною агресією Росії. Війна завдала значної шкоди житловій та технічній

інфраструктурі, призвела до масового переміщення людей, позбавила мільйони громадян житла та суттєво погіршила умови проживання у багатьох регіонах країни. Зруйновані або пошкоджені будівлі, пошкоджені системи

комунацій, енергетики, водопостачання та теплопостачання створили комплексну соціально-економічну проблему, яка безпосередньо впливає на якість життя і добробут населення. Житло є однією з ключових складових соціальної безпеки держави, і відновлення житлового фонду є необхідною умовою для стабілізації ситуації у постраждалих регіонах. Це сприятиме поверненню внутрішньо переміщених осіб, відновленню трудового потенціалу та закладенню основ сталого економічного розвитку. Однак масштаби руйнувань вимагають значних фінансових ресурсів і згаданих зусиль держави, бізнесу та міжнародного співтовариства. Додаткові труднощі виникають через нерівномірність пошкоджень у різних регіонах, відмінності в забезпеченості житлом, якості забудови та стану комунальної інфраструктури. Для ефективного планування відбудови необхідно враховувати не тільки фізичні втрати, але й економічні, демографічні та інституційні особливості розвитку територій. У цьому контексті важливо провести науковий аналіз сучасного стану житлового фонду, оцінити масштаби руйнувань і визначити стратегічні напрями відбудови з урахуванням інвестиційного потенціалу, пріоритетних завдань держави та принципів соціальної справедливості. Це обумовлює необхідність комплексного підходу до організації процесу відновлення житла, який би ґрунтувався на принципах ефективного управління, прозорості фінансування і цільової підтримки населення. Саме тому дослідження актуального стану житлового фонду України, виявлення основних тенденцій і проблем відновлення є важливим як з наукової, так і з практичної точки зору.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Проблематика розвитку житлового фонду та його відновлення в Україні є предметом досліджень багатьох науковців і практиків, а також аналітичних центрів. Значну увагу цьому питанню приділяє Державна служба статистики України [1; 2; 5], яка регулярно публікує дані щодо стану житлового фонду, його структури за регіонами, динаміки введення житла в експлуатацію та рівня заборгованості населення за житлово-комунальні послуги. Ці дані є основою для оцінки тенденцій розвитку житлової інфраструктури та масштабів проблем у сфері житлового господарства. Аналітичні дослідження Київської школи економіки (KSE) [8] відіграють ключову роль у кількісному вимірюванні наслідків війни для житлової інфраструктури. Згідно зі звітом команди

дослідників під керівництвом Д. Андрієнка, сукупні прямі збитки житлового фонду України станом на листопад 2024 року оцінюються у понад 60 млрд доларів США, що становить найбільшу частку в загальній структурі втрат інфраструктури. Урядові документи, зокрема Національний план відновлення України [9], визначають стратегічні напрями реконструкції житлового фонду, пріоритети фінансування та механізми залучення інвестицій. Водночас О. Резнікова [10] у своїй праці підкреслює, що ефективна відбудова житлової інфраструктури має спиратися на підвищення національної стійкості та розвиток інституційної взаємодії між державою, бізнесом і міжнародними партнерами. Важливий внесок у теоретичне осмислення проблем житлово-комунальної інфраструктури зробили В. Лойко, С. Маляр, А. Лукашук [12], які дослідили сучасний стан комунального господарства великих міст, зокрема Києва, та виявили основні структурні проблеми й диспропорції розвитку. У співавторстві з В. Теремецьким і М. Руденком [11] вони розглянули питання функціонування критичної інфраструктури житлового сектора, акцентуючи увагу на необхідності удосконалення правового забезпечення його безпеки. Порівняльні статистичні дані, оприлюднені Statista [3], World Population Review [6] та аналітичним ресурсом Thunder Said Energy [4], дають змогу проаналізувати середній розмір житла та рівень житлової забезпеченості у країнах Європи, що дозволяє співвіднести українські показники із зарубіжними стандартами.

Метою статті є всебічний аналіз сучасного стану житлового фонду України в умовах війни, визначення масштабів руйнувань, регіональних диспропорцій та окреслення концептуальних засад інвестиційної політики, спрямованої на його ефективне відновлення. Досягнення поставленої мети передбачає вирішення низки взаємопов'язаних наукових і практичних завдань. По-перше, необхідно з'ясувати особливості структурних змін у житловому фонді України, які відбулися внаслідок воєнних дій, а також оцінити масштаби фізичних і економічних втрат. По-друге, важливо провести регіональний аналіз рівня забезпеченості населення житлом, виявити просторові диспропорції та тенденції формування житлової інфраструктури в різних частинах країни. Третьою ціллю є дослідження чинників, що визначають інвестиційну привабливість сфери відновлення житла, включаючи інституційні, фінансові та організа-

ційно-економічні аспекти. По-четверте, слід визначити потенціал державного регулювання й роль державно-приватного партнерства у забезпеченні процесів реконструкції житлового фонду. Особливої уваги потребує питання розроблення дієвих механізмів залучення міжнародних ресурсів, донорських коштів та пільгового кредитування. Кінцевою ціллю є формування науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення політики відбудови житлової інфраструктури, яка має забезпечити сталий розвиток регіонів, соціальну стабільність і підвищення якості життя населення. Таким чином, стаття спрямована на пошук ефективних шляхів поєднання державних і приватних ініціатив у сфері житлової політики з урахуванням довгострокових завдань післявоєнного відновлення України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для аналізу сучасного стану житлового фонду України використані статистичні дані Державної служби статистики, яка оприлюднена станом на початок 2022 р., тобто до широкомасштабного вторгнення. У процесі аналізу статистичної інформації щодо стану житлового фонду України доцільно враховувати наступні обставини та обмеження збору інформації:

- у 1999 р. звітність щодо житлового фонду Державною службою статистики не була розроблена або не велася;

- починаючи з 2001 р., при розрахунку загальної площі враховувалися літні приміщення, до яких застосовуються знижувальні коефіцієнти;

- з 2004 р. до загальної площі житлового фонду, а з 2005 р. – до кількості квартир включені дані підприємств, які стали банкрутами або повністю припинили свою діяльність;

- з 2014 р. статистика формується без врахування тимчасово окупованих територій: Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини територій у Донецькій і Луганській областях;

- у 2020 р. методологія збору даних змінилася, що спричинило відмінності у показниках порівняно з попередніми періодами. Зокрема, виключено звіти підприємств із середньою чисельністю працівників менше 10 осіб;

- уся інформація базується виключно на звітах, поданих підприємствами [1].

У період з 1995р. до 2013 р. спостерігалася стійке зростання загальної площі житлового фонду. Починаючи з 978,3 млн м² у 1995 р., показник поступово збільшувався, досягнувши 1096,6 млн м² у 2013 р. Дані за

1999 р. відсутні, однак наступні роки показують збереження позитивної тенденції. У 2014 р. зафіксовано різке зниження площі до 966,1 млн м², що пов'язано з втратою частини територій України через анексію Криму та розпочату росією війною на сході країни. У наступні роки спостерігалася поступове відновлення: до 1014,8 млн м² у 2020 р. Проте у 2021 р. площа знову різко знизилася до 892,1 млн м², що пов'язано зі змінами у методології збору даних. Отже, загалом тенденція була зростаючою до 2013 р., після чого спостерігається суттєве падіння. Відповідно до розрахованих річних темпів приросту загальної площі житлового фонду України зазначимо, що у 1996-2013 рр. річні темпи приросту були позитивними, хоча й поступово знижувалися. Найвищий темп зафіксовано у 1996 р. – 1,73%, після чого значення коливались у межах 0,2-1,0%. У 2014 році зафіксовано різкий спад на -11,9%, що підтверджує втрату частини житлового фонду. Після цього, у 2015-2019 рр. спостерігається помірне зростання з максимальним приростом у 2019 р. (1,82%), що вказує на спроби відновлення та розвитку ринку житла. У 2020 р. приріст уповільнився до 0,34%, а у 2021 році знову відбулося падіння на -12,09%. Регіональний розподіл загальної площі житлових приміщень Державна служба статистики оприлюднила востаннє за 2020 р. (рис. 1).

Станом на 2020 р., за даними Державної служби статистики України, регіональний розподіл загальної площі житлових приміщень свідчить про значну нерівномірність, яка відображає рівень урбанізації, чисельність населення, економічний розвиток регіонів та історичні особливості забудови. Найбільшу загальну площу житлових приміщень у 2020 р. зафіксовано в Дніпропетровській області – понад 82,7 млн м² (8,15%), що пояснюється потужною промисловою базою та концентрацією населення. Харківська область має 67,4 млн м² (6,64%), Київська – понад 65 млн м² (6,41%), а м. Київ – 58,8 млн м² (5,79%), що відповідає високій щільності забудови столиці. Значні обсяги спостерігаються також у Львівській, Одеській та Донецькій областях. Попри бойові дії, Донецька й Луганська області зберігали суттєвий житловий фонд. Найнижчі показники мають Луганська (18,8 млн м²), Чернівецька та Миколаївська області, що пов'язано з невеликою чисельністю населення та меншою урбанізацією. Загалом найбільша частка житла зосереджена в економічно активних та урбанізованих

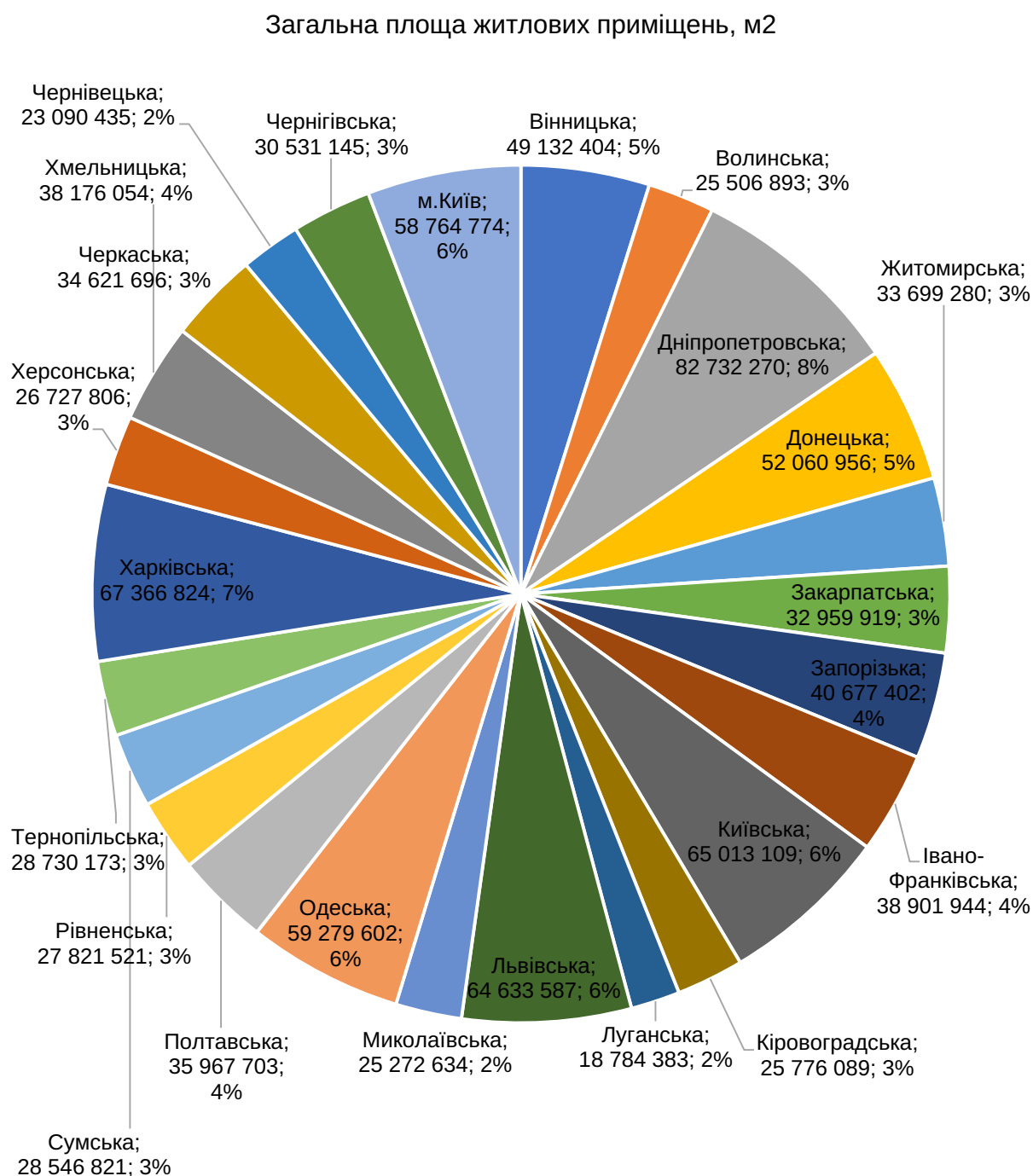


Рис. 1. Регіональний розподіл загальної площі житлового фонду України за 2020 р., м²

Джерело: сформовано автором на основі [2]

регіонах, тоді як західні й частина південних областей демонструють менші обсяги через особливості соціально-демографічного розвитку. У період з 1995 р. до 2013 р. показник зростав стабільно – з 19,2 м² до 23,8 м² на одну особу, що свідчить про поступове покращення житлових умов населення України, що могло бути пов'язано як зі збільшенням житлової площі, так і з повільним скороченням чисельності населення. У 2014 р. показник

знизився до 22,6 м², що співпадає з початком військових дій і тимчасовою втратою територій (Крим, частина Донецької та Луганської областей), що могло бути зумовлено не лише фізичною втратою житла, а й змінами у демографічних показниках обліку. У наступні роки (2015-2020 рр.) знову спостерігалось поступове зростання – до 24,5 м² у 2020 р., що стало найвищим значенням за весь період, що вказує на покращення житлових умов, імо-

вірно, через нове будівництво та зменшення чисельності населення. Однак у 2021 р. знову зафіксовано падіння – до 21,8 м², що може бути результатом статистичних коригувань, демографічних змін (міграція, переселення) або фізичних втрат житла внаслідок бойових дій, що активізувалися наприкінці 2021 р. У 1995–2013 рр. в Україні спостерігалося стабільне зростання кількості квартир: їхня чисельність збільшилася з 18,3 млн до 19,4 млн, що відображало розвиток житлового фонду та активне введення нового житла. Після 2014 р. відбулося різке скорочення – до 16,8 млн квартир, спричинене втратою Криму та частини Донецької й Луганської областей. У 2015–2020 рр. показник залишався на рівні 17–17,4 млн і не відновився до довоєнних значень. У 2021 р. кількість квартир знизилася до 15,5 млн – найменшого значення за весь період спостережень. Загалом динаміка відображає стабільний розвиток до 2013 р. та суттєвий спад унаслідок воєнних подій і територіальних втрат у 2014–2021 рр. Така тенденція демонструє тісний взаємозв'язок між політичними подіями, безпековою ситуацією в країні та станом житлового фонду. Для порівняння середня корисна площа житла на одну особу в Польщі досягла майже 32 квадратних метрів у 2023 р. [3]. У середньому у світі житло має площу близько 70 м², що припадає на 3,5 мешканця, тобто близько 20 м² на особу. Між рівнем доходів на душу населення та площею житла існує пряма залежність: орієнтовно кожні 1 тис. дол. ВВП на особу відповідають 1 м² житлової площі. У розвинених країнах середній будинок має 130–200 м² і забезпечує 60–80 м² на людину, що утричі перевищує світовий показник. У найбідніших країнах житло становить 20–40 м² на

3–5 осіб, тобто 5–10 м² на людину. Історично площа житла зростає в більшості держав. Наприклад, новий будинок у США у 2022 р. має 223 м² – на 45% більше, ніж у 1980 р. та у 2,5 рази більше, ніж у 1900 р., а середній розмір домогосподарства зменшився з 4,8 до 2,5 осіб. У Європі у 2021 р. середній показник становив 1,6 кімнати на людину, з максимумом на Мальті (2,3) та мінімумом у Польщі й Румунії (1,1). Середній розмір домогосподарства в ЄС становив 2,3 особи. Станом на 1 січня 2022 р. в Україні налічувалося понад 8 млн житлових будинків, що свідчить про масштабність житлової інфраструктури.

Загальна площа житлових приміщень в Україні становила 892,1 млн м², з яких 98,67% (880,3 млн м²) припадало на житлові будинки. Гуртожитки займали 1,34% (11,76 млн м²), що свідчить про їх переважно тимчасову функцію, а переобладнані нежитлові будівлі – лише 0,79% (93 тис. м²). Житлова площа становила 560,2 млн м², з яких майже вся – 98,8% – розташована у житлових будинках; гуртожитки та нежитлові будівлі забезпечували відповідно 1,2% і 0,94%. Структура житлового фонду демонструє домінування індивідуального та багатоквартирного житла і мінімальну роль альтернативних форм, які виконують допоміжні соціальні функції. Така конфігурація загалом стабільна, але потребує модернізації з огляду на виклики війни. Житловий фонд характеризується низькою часткою комунального житла, майже повним заселенням новобудов та наявністю певного резерву у вигляді незаселених квартир. У 2022 р. середня площа однієї квартири становила 56,7 м².

Із загальної площі житлових приміщень у житлових будинках, гуртожитках та переобладнаних нежитлових будівлях,

Таблиця 1

Загальна характеристика житлового фонду на 1 січня 2022 р.

Показник	на 1 січня 2022 року	Частка, %
Кількість житлових будинків, од	8 089 381	
Загальна площа житлових приміщень, м ²	892 146 499	100,0
у житлових будинках	880 290 611	98,67
у гуртожитках	11 762 524	1,34
у нежитлових будівлях	93 364	0,79
Житлова площа житлових приміщень, м ²	560 228 750	100,0
у житлових будинках	553 500 572	98,80
у гуртожитках	6 665 422	1,20
у нежитлових будівлях	62 756	0,94

Джерело: сформовано автором на основі [5]

що становила 892,1 млн м², водопроводом було обладнано 561,5 млн м², або 62,9%. Це свідчить про достатньо високий, але ще не повний рівень забезпечення централізованим водопостачанням. Гаряче водопостачання було доступне лише на 417,4 млн м² (46,8%), що вказує на певну нерівномірність у розвитку відповідної інфраструктури. При цьому каналізацією було обладнано 60,7% загальної площі (541,9 млн м²), що практично співмірно з рівнем забезпеченості водопроводом. Щодо систем опалення, то центральне опалення було наявне на 414,5 млн м², або 46,5%, тоді як індивідуальні установки охоплювали 202,9 млн м², або 22,7%, а пічне опалення – 126,8 млн м², що становить 14,2% загальної площі. Це свідчить про значне використання автономних та традиційних форм обігріву, особливо в сільській місцевості або малих населених пунктах, де відсутня централізована тепломережа. Щодо систем опалення, то центральне опалення було наявне на 414,5 млн м² (46,5%), тоді як індивідуальні установки охоплювали 202,9 млн м² (22,7%), а пічне опалення – 126,8 млн м², що становить 14,2% загальної площі. Це свідчить про значне використання автономних та традиційних форм обігріву, особливо в сільській місцевості або малих населених пунктах, де відсутня централізована тепломережа. Природним газом було забезпечено 73,6% загальної площі житлових приміщень (656,5 млн м²), що є досить високим показником. У той же час скрапленим газом користувалися лише 9,2% площі (81,9 млн м²), що свідчить про його використання переважно в окремих приватних будинках або регіонах, де відсутня газифікація. Схожі тенденції спостерігаються й за кількістю квартир. Із 15,5 млн квартир, водопровід мали 62,3%, каналізацію – 60,2%, гаряче водопостачання – 46,7%. Центральне опалення мали 49,1% квартир, індивідуальне – 19,6%, пічне – 14,3%. Найвищий рівень обладнання фіксується за критерієм природного газу – 75,2% квартир, тоді як скрапленим газом користувались лише 9,4%.

Загалом аналіз свідчить про те, що переважна частина житлового фонду обладнана базовими комунальними послугами, однак ще існує значна частка квартир, не підключених до повного спектру комунікацій, особливо в частині гарячого водопостачання, індивідуального опалення та каналізації. Такі диспропорції можуть виникнути через регіональні особливості, рівень урбанізації, або ж спричинені соціально-економічними умовами та

технічним станом будівель. Станом на 1 січня 2022 р. в Україні налічувалося 38775 ветхих житлових будинків із загальною площею житлових приміщень 4096549 м², у яких зареєстровано місце проживання 31261 особа. Крім того, у складі аварійного житлового фонду нараховувалося 16252 будинки, що становлять 899130 м² житлової площі, де зареєстровані 10705 осіб.

Отже, загальна кількість таких будівель (ветхих і аварійних разом) сягає 55 027 одиниць, що свідчить про значну частку застарілого та потенційно небезпечного житла у житловому фонді країни. З них більшість – саме ветхі будинки (майже 70%), тоді як аварійні складають трохи менше третини. Попри поганий технічний стан, у цих будівлях продовжують проживати десятки тисяч людей. Це створює соціальну та інфраструктурну напругу, адже такі об'єкти часто мають низький рівень безпеки, енергоефективності та комфорту, а також потребують капітального ремонту або знесення. Станом на початок 2022 р. заборгованість населення з оплати ЖКГ перевищили 81,3 млн грн. Найбільшу частку у структурі цієї заборгованості становило постачання та розподіл природного газу – 33,8 млрд грн, що дорівнює 41,55% від загальної суми. На другому місці – заборгованість за постачання теплової енергії та гарячої води, яка становить майже 26,6 млрд грн або 32,7% від загальної суми. Таким чином, дві найважливіші послуги для забезпечення комфортного проживання в холодну пору року разом формують майже три чверті (понад 74%) усієї заборгованості. Відповідно до звіту Київської школи економіки станом на листопад 2024 р. загальна сума прямих збитків нерухомого майна, інфраструктури, транспортних засобів та запасів, завданих внаслідок повномасштабної військової агресії російської федерації проти України, досягла майже 170 млрд доларів США. У порівнянні з початковою оцінкою на початок 2024 р., ця сума зросла на 12,6 млрд доларів США, що становить 8%. Найбільший вплив зазнали житлові будівлі (60 млрд доларів) та транспортна інфраструктура (38,5 млрд доларів). Втрати у сфері енергетики досягли 14,6 млрд доларів, активи промислового сектору та послуг – 14,4 млрд доларів, а прямі збитки аграрного сектору та земельних ресурсів склали 10,3 млрд доларів. Об'єкти громадського сектору (освіта, охорона здоров'я, культура, спорт, соціальні та адміністративні установи) зазнали загальних збитків у розмірі 16,3 млрд доларів. Прямі

збитки житлового фонду складають приблизно 60 млрд доларів США, що є найбільшим показником у загальній структурі збитків (понад третина загальної суми). Близько 236 тисяч будівель було пошкоджено або зруйновано, зокрема:

- 209 тисяч приватних будинків,
- 27 тисяч багатоквартирних будинків,
- 0,6 тисячі гуртожитків [8].

Загальна площа пошкоджених об'єктів становить приблизно 90 млн кв. м, що становить 9% загальної житлової площі України. Близько 1,4 млн домогосподарств (приблизно 3,4 млн осіб) залишилися без житла або з пошкодженням житлом [8].

Отже, станом на листопад 2024 року втрати є масштабними як за кількісними, так і за вартісними показниками. Загалом із 351 тисячі житлових об'єктів, що існували до початку повномасштабного вторгнення, зруйновано понад 77,8 тисячі (понад 22%) і пошкоджено ще 146,1 тисячі. Найбільше постраждали індивідуальні житлові будинки. Із 9163,9 тис. таких об'єктів повністю зруйновано 70,7 тис., а ще 125,8 тис. зазнали пошкоджень. Водночас, попри значний масштаб руйнувань, вартість втрат індивідуальних будинків оцінюється у 9,4 млрд доларів, що значно нижче за втрати в секторі багатоквартирного житла. Багатоквартирні будинки зазнали меншого фізичного руйнування у кількісному вимірі: із 180 тис. будинків зруйновано 7 тис., а пошкоджено – 19,8 тис.. Проте саме цей тип житла має найбільшу оцінку втрат – 49,9 млрд доларів, що зумовлено їхньою щільною забудовою, більшою кількістю квартир на один об'єкт, вищою собівартістю будівництва та розташуванням у містах. Окремо розглядається категорія гуртожитків, яких до війни налічувалося 7,1 тис. одиниць. З них зруйновано 0,2 тис. (тобто 200 об'єктів), а пошкоджено 0,4 тис. У вартісному вираженні втрати по гуртожитках становлять 0,7 млрд доларів США. У сукупності, прямі втрати житлового фонду України оцінено у 60 млрд доларів США, що свідчить про катастрофічні наслідки для інфраструктури країни. Окрім економічних збитків, ці втрати мають масштабний соціальний вимір – сотні тисяч родин залишилися без житла, що вимагає від держави й міжнародних партнерів потужних заходів для забезпечення відбудови, компенсацій і забезпечення житлом постраждалих. Таким чином, сучасний стан житлового фонду України є вкрай напруженим і проблемним через значні втрати, завдані війною. За даними Дер-

жавної служби статистики станом на 2020 р., загальна площа житлових приміщень по регіонах значно варіюється – від 18,7 млн м² у Луганській області до понад 82,7 млн м² у Дніпропетровській. Найбільша частка житлового фонду припадає на Дніпропетровську, Харківську, Київську області та м. Київ. Проте з початком повномасштабної війни Україна втратила понад 77,8 тисячі житлових об'єктів, ще 146,1 тисячі – пошкоджено. Найбільших втрат зазнали саме індивідуальні будинки (70,7 тис. зруйнованих), хоча найбільшу вартість втрат становлять багатоквартирні будинки – 49,9 млрд доларів із загальної суми 60 млрд. Регіональний розподіл площі житла демонструє потенційно нерівномірні масштаби руйнувань та потреб у відновленні. Житловий фонд в багатьох областях, особливо східних, зазнав катастрофічних ушкоджень, що ускладнює повернення населення та відновлення нормального життя. Усе це свідчить про необхідність системної державної політики та міжнародної підтримки для відбудови житлової інфраструктури, а також розробки регіональних програм залучення інвестицій задля відновлення житлового фонду із урахуванням ступеня втрат.

Висновки. Житловий фонд України зазнав безпрецедентних руйнувань унаслідок масштабної війни, що створило серйозні виклики для соціально-економічного розвитку країни. Знищення житла вплинуло на мільйони громадян, порушило їхні базові умови існування, спричинило значні міграційні переміщення та суттєво змінило структуру заселеності регіонів. Аналіз показує, що масштаби пошкоджень мають чітко виражену регіональну специфіку: найбільших втрат зазнали східні та південні області, тоді як центральні та західні регіони відчують зростаюче навантаження на житлову інфраструктуру через внутрішню міграцію. Дослідження підтверджують наявність значних регіональних диспропорцій у забезпеченні житлом, а також обмеженість фінансових ресурсів на державному та місцевому рівнях для оперативної відбудови. У цих умовах процес відновлення житлової інфраструктури повинен базуватися на принципах адресного підходу, ефективного використання інвестицій, прозорості фінансових потоків і активного залучення приватного капіталу через механізми державно-приватного партнерства. Ключовою залишається координація дій між центральними й місцевими органами влади, міжнародними партнерами, бізнесом і громадянськістю. Важливу

роль відіграє цифровізація процесів планування і моніторингу реконструкції. Розробка єдиної інформаційно-аналітичної платформи управління проєктами сприятиме підвищенню ефективності використання фінансових та матеріальних ресурсів, забезпеченню відкритості даних і громадського контролю. Інсти-

туційна взаємодія між державними структурами, місцевими громадами та міжнародними організаціями має бути спрямована на впровадження комплексного підходу до відновлення житла з урахуванням екологічних, соціальних та економічних аспектів сталого розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Житловий фонд України (1995–2021). Демографічна та соціальна статистика. Населені пункти та житло. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf/zf_95_20_ue.xls (дата звернення: 20.02.2025).
2. Житловий фонд за регіонами у 2020 році. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf_reg/zf_reg_20_ue.xls (дата звернення: 20.02.2025).
3. Average useful floor area of dwellings per person in Poland from 2002 to 2023. Statista. 2024. URL: <https://www.statista.com/statistics/868731/average-useful-floor-area-per-person/> (дата звернення: 20.02.2025).
4. Average home sizes: living space per person? Thunder Said Energy. URL: <https://thundersaidenergy.com/downloads/average-home-sizes/> (дата звернення: 20.02.2025).
5. Житловий фонд за регіонами. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/arh_zf_reg_u.htm (дата звернення: 20.02.2025).
6. House Size by Country 2025. World Population Review. URL: <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/house-size-by-country> (дата звернення: 20.02.2025).
7. Заборгованість населення з оплати житлово-комунальних послуг за видами послуг. Архів 2021. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zaborg/arh_zab_2021u.htm (дата звернення: 20.02.2025).
8. Андрієнко Д., Горюнов Д., Грудова В., Маркуц Ю., Маршалок Т., Нейтер Р., Піддубний І., Студеннікова І., Топол Д. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на листопад 2024 року. KSE. 2025. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf (дата звернення: 20.02.2025).
9. Національний план відновлення України. Урядовий портал. 2022. URL: <https://recovery.gov.ua> (дата звернення: 20.02.2025).
10. Резнікова О. О. Розбудова національної стійкості: концептуальні підходи, передові світові практики : презентація. Київ : Національний інститут стратегічних досліджень, 2019. 21 с. URL: https://niss.gov.ua/sites/default/files/2019-11/roa_presentation_niss_v01.pdf (дата звернення: 20.02.2025).
11. Loiko V., Teremetskyi V., Maliar S., Rudenko M., Rudenko V. Critical infrastructure of the housing sector of the national economy: economic and legal aspect. *Amazonia Investiga*. 2021. Vol. 10(44). P. 278–287.
12. Лойко В. В., Маляр С. А., Лукашук А. І. Аналіз сучасного стану житлово-комунальної інфраструктури міста Києва. *Ефективна економіка*. 2020. № 1. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7561> (дата звернення: 20.02.2025). DOI: 10.32702/2307-2105-2020.1.1.

REFERENCES:

1. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2021) Zhytlovyi fond Ukrainy (1995–2021). Demographic and social statistics. Settlements and housing. Available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf/zf_95_20_ue.xls (accessed February 20, 2025).
2. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2020) Zhytlovyi fond za rehionamy u 2020 rotsi [Housing stock by regions in 2020]. Available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zf_reg/zf_reg_20_ue.xls (accessed February 20, 2025).
3. Statista (2024) Average useful floor area of dwellings per person in Poland from 2002 to 2023. Available at: <https://www.statista.com/statistics/868731/average-useful-floor-area-per-person/> (accessed February 20, 2025).
4. Thunder Said Energy (2024) Average home sizes: living space per person. Available at: <https://thundersaidenergy.com/downloads/average-home-sizes/> (accessed February 20, 2025).
5. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2020) Zhytlovyi fond za rehionamy [Housing stock by regions]. Available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2020/zf/zf_reg/arh_zf_reg_u.htm (accessed February 20, 2025).

6. World Population Review (2025) House Size by Country 2025. Available at: <https://worldpopulationreview.com/country-rankings/house-size-by-country> (accessed February 20, 2025).
7. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2021) Zaborhovanist naselennia z oplaty zhytlovo-komunalnykh posluh za vydamy posluh [Debt of population for housing and utility services]. Available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/zf/zaborg/arh_zab_2021u.htm (accessed February 20, 2025).
8. Andriienko D., Horiunov D., Hrudova V., Markuts Yu., Marshalok T., Neiter R., Piddubnyi I., Studennikova I. & Topol D. (2025) Zvit pro priami zbytky infrastruktury vid ruinuvan... [Report on direct infrastructure damages caused by the Russian military aggression as of November 2024]. Kyiv School of Economics. Available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf (accessed February 20, 2025).
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2022) National Recovery Plan of Ukraine. Available at: <https://recovery.gov.ua> (accessed February 20, 2025).
10. Reznikova O. O. (2019) Rozbudova natsionalnoi stiikosti: kontseptualni pidkhody... [Building national resilience: conceptual approaches and advanced global practices]. Kyiv: NISS, 21 p. Available at: https://niss.gov.ua/sites/default/files/2019-11/roa_presentation_niss_v01.pdf (accessed February 20, 2025).
11. Loiko V., Teremetskyi V., Maliar S., Rudenko M. & Rudenko V. (2021) Critical infrastructure of the housing sector of the national economy: economic and legal aspect. *Amazonia Investiga*, vol. 10(44), pp. 278–287.
12. Loiko V. V., Maliar S. A. & Lukashuk A. I. (2020) Analiz suchasnoho stanu zhytlovo-komunalnoi infrastruktury mista Kyieva [Analysis of the current state of housing and communal infrastructure of Kyiv]. *Efektivna ekonomika – Efficient Economy*, no. 1. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7561> (accessed February 20, 2025). DOI: 10.32702/2307-2105-2020.1.1.